

## **INFORME ANUAL COMITÉ DE VIGILANCIA**

### **EJERCICIO 2020**

## **FONDO DE INVERSIÓN RENTAS INMOBILIARIAS**

### **CONSTITUCIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

El Comité de Vigilancia que suscribe este informe fue designado en la Asamblea Ordinaria de Aportantes realizada con fecha 8 de abril de 2020, y está compuesto por las siguientes personas:

RODRIGO ACUÑA RAIMANN  
ERNESTO HEVIA PEREZ  
PAUL MAZOYER RABIE

### **SESIONES ORDINARIAS**

El Comité de Vigilancia, conforme a los acuerdos adoptados en la Asamblea Ordinaria de Aportantes antes referida, sesionó en las fechas que a continuación se indican:

Sesión N° 177: 29 de mayo de 2020  
Sesión N° 178: 6 de agosto de 2020  
Sesión N° 179: 8 de octubre de 2020  
Sesión N° 180: 7 de diciembre de 2020  
Sesión N° 181: 27 de enero de 2021  
Sesión N° 182: 25 de marzo de 2021

Adicionalmente, el Comité se reunió para efectos de elaborar y consensuar el presente informe.

Las principales actividades del Comité se centraron en dar pleno cumplimiento de lo que dispone el Artículo 70 de la Ley N° 20.712 y su Reglamento, y el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (en adelante el Fondo). Con este objetivo, el Comité:

- Comprobó que la Sociedad Administradora cumpliera con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, especialmente lo referido a los gastos que son cargados al Fondo.

- Verificó que la información entregada a los aportantes sea suficiente, veraz y oportuna.
- Constató que las inversiones, variaciones de capital y otras operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno del Fondo.

Con relación a estas materias y a las funciones desarrolladas por el Comité, se destaca:

- En las sesiones periódicas efectuadas se tomó conocimiento y se realizaron las actividades que se detallan a continuación.
  - *Revisión de informes, comunicaciones con los aportantes y hechos relevantes publicados.*

Se revisaron y analizaron los informes periódicos preparados por la Sociedad Administradora y puestos a disposición de los aportantes, referidos al desempeño y actividades desarrolladas por el Fondo.

Además de las citaciones a asamblea y avisos de dividendos, la AGF publicó información respecto a los siguientes hechos esenciales e información de interés:

- 3/11/2020: Mediante hecho esencial, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) que "con esta misma fecha el Fondo ha llegado a un acuerdo con los demás accionistas de Bodenor Flexcenter S.A. (la "Sociedad"), que le permitirá suscribir y pagar 40.000 nuevas acciones de la Sociedad, pasando con ello el Fondo de una participación de un 40% a un 70% en el capital social y tomando con ello el control de la Sociedad".
- 18/11/2020: A solicitud de la CMF, se complementó el hecho esencial enviado con fecha 3 de noviembre, referido al impacto financiero de la capitalización mencionada en el punto anterior, por la cual los activos fijos del Fondo se incrementarán en UF 4.200.000 y el valor libro de la cuota no sufriría variaciones. La capitalización significará un aporte neto total por parte del Fondo equivalente a 4.200.000 Unidades de Fomento, lo que será financiado en parte con recursos propios y en

parte con financiamiento bancario. Se señaló también que se esperaba que la materialización de la suscripción y pago de las 40.000 nuevas acciones, previa aprobación por parte de la Fiscalía Nacional Económica, podría llevarse a cabo dentro del primer trimestre del año 2021.

- 19/01/2021: Se adquirió nueva deuda por UF 3.500.000 con el Banco de Chile S.A., con el propósito de financiar la operación de aumento de capital de Bodenor Flexcenter S.A.
- 26/01/2021: En relación con el hecho esencial de fecha 3 de noviembre del año 2020, habiendo cumplido las condiciones pactadas, y particularmente la aprobación de la Operación por parte de la Fiscalía Nacional Económica, con esta misma fecha el Fondo ha suscrito y pagado 40.000 nuevas acciones de la Sociedad, pasando con ello de una participación de un 40% a un 70% en el capital social y tomado con ello el control de la Sociedad Bodenor Flexcenter S.A.

En el marco de la operación, el Fondo ha realizado a la Sociedad un aporte neto equivalente a 4.200.000 Unidades de Fomento, con los que la Sociedad financiará su plan de inversiones, distribuirá dividendos y pagará cuentas adeudadas a los accionistas, entre otros.

En relación con este hecho esencial, el Comité fue informado que producto de la toma de control de la compañía se generó un nuevo pacto de accionistas y que los directores que representan al Fondo en la Sociedad pasaron de 2 a 4 de un total de 6 y los miembros del directorio no son remunerados.

- 04/03/2021: El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias efectuó la colocación de los bonos Serie G, por un monto de 2.000.000 Unidades de Fomento, con un plazo de 4 años bullet y una tasa de colocación de UF+ 0.00%, lo que significó un spread de 182 puntos básicos sobre la tasa de referencia. Estos bonos fueron emitidos con cargo a la línea de bonos desmaterializados con un plazo de vencimiento de 10 años, cuya inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado

Financiero fue realizada con fecha 12 de diciembre de 2020, bajo el N°990.

Esta colocación se hizo con el propósito de financiar el vencimiento de la primera emisión de bonos realizada en el año 2016, el cual vence en julio de este año.

La clasificación de riesgo de los bonos es de AA-, con perspectivas estables, otorgada por Fitch Ratings y AA, con perspectivas estables, otorgada por Feller-Rate.

- Informamos adicionalmente que la Administradora realizó el 14 de julio de 2020 una reunión virtual con los Inversionistas del Fondo con la finalidad de informar respecto a los potenciales efectos de la pandemia en la Cartera. En dicha reunión pudo participar también este Comité.

➤ *Arbitrajes y contingencias.*

Sin perjuicio que a la fecha del presente informe el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias no mantiene directamente arbitrajes y contingencias, a continuación se actualizan las situaciones que en estas materias afectan a las sociedades filiales del Fondo, incorporando los últimos acontecimientos (los detalles están informados en los estados financieros):

- Inmobiliaria Descubrimiento SpA: Litigio, en calidad de demandante, en contra del Fisco de Chile, Ministerio de la Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, el cual se tramita ante el 30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, mediante el cual la Sociedad pretende la desafectación a utilidad pública para área verde de un terreno de su propiedad ubicado en la Comuna de Cerrillos.

El tribunal citó a las partes a oír sentencia con fecha 10 de enero de 2020. Con fecha 24 de agosto de 2020 el tribunal dictó sentencia en primera instancia mediante la cual se rechaza la demanda presentada por Inmobiliaria Descubrimiento SpA en contra del Estado de Chile. En opinión de los abogados de la demandante, la sentencia presenta numerosos errores, por lo cual con fecha 29 de

diciembre de 2020 se presentaron en contra de dicha sentencia recursos de casación en la forma y apelación, los que se encuentran a esta fecha pendientes de resolución ante la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago.

- Inmobiliaria Plaza Constitución SpA:

Con fecha 18 de febrero de 2021 y con la finalidad de poner fin a los litigios registrados entre Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A., así como de precaver cualquier otro litigio que pueda producirse con relación directa o indirecta con dichos litigios, las partes convinieron una "Transacción", que implicó el otorgamiento de contraprestaciones que ambas sociedades miran como equivalentes y que fueron pagadas a entera satisfacción tanto de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA como de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. El detalle de estas contraprestaciones está informado en los estados financieros.

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. se desistió total e íntegramente de la demanda ejecutiva contra Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, aceptando esta última dicho desistimiento pura y simplemente. El desistimiento referido se hizo efectivo mediante la presentación de común acuerdo por las partes de un escrito de desistimiento y aceptación, acordándose que cada parte pagaría sus costas. El escrito de desistimiento fue presentado con fecha 18 de febrero de 2021, aceptando el tribunal el desistimiento mediante resolución del 19 de febrero de 2021.

Con las firmas del contrato de arriendo que estaban pendientes por parte de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y de la "Transacción", más los pagos de las contraprestaciones, se dan por terminados la totalidad de los juicios y arbitrajes entre Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A.

- Rentas Bucarest SpA: Durante el mes de junio la sociedad inició un proceso de arbitraje para resolver diferencias con el arrendatario Comercial Hobbystore Limitada, quien actualmente arrienda un local comercial en el Edificio Puente Suecia.

Cabe señalar que, respecto de los juicios, arbitrajes y contingencias mencionados, todos sus efectos económicos esperados y/o estimados, han sido incorporados en los correspondientes estados financieros de cada sociedad filial.

Los juicios anteriores fueron debidamente informados en los Estados Financieros del Fondo. Por otra parte, las otras filiales no poseen situaciones de juicios y contingencias que informar al 31 de diciembre de 2020.

➤ *Efectos del Covid-19*

*Efectos en la Operación*

De acuerdo a lo informado por la Administradora, los principales riesgos operativos relacionados con la pandemia son los siguientes, indicando a su vez los planes de acción:

- *Continuidad de las funciones de cobranza, facturación, contabilidad, pagos.*

Independencia AGF tiene procedimientos claros y definidos respecto a mecanismos de control interno aplicados para una adecuada administración del Fondo. Adicionalmente, la AGF indica que existe un manual de procedimientos, el cual se compartió con este Comité, y su cumplimiento es verificado trimestralmente por el Comité de Gestión y Auditoría.

- *Riesgo de morosidad y vacancia.*

Si bien la morosidad es mayor al promedio histórico del Fondo, ésta no supera el 3% de las rentas acumuladas del año y por lo tanto no ha afectado en forma relevante su situación financiera.

Sobre la vacancia, si bien ha aumentado, se encuentra dentro de los márgenes normales del negocio. En el último informe presentado por la Administradora al Comité correspondiente a febrero de 2021, y que ha sido publicada en ficha trimestral del Fondo, la vacancia en metros cuadrados se encontraba en un 15,0% en oficinas, 6,1% en locales comerciales y 0,0% en centros de distribución. En

abril de 2020 estos porcentajes eran 11,8%, 4,1% y 0,0%, respectivamente.

La morosidad se ve reflejada en los Estados Financieros del Fondo correspondientes al año 2020 mediante provisiones por morosidad en el pago de arriendos en los casos que no se ha llegado a un acuerdo de pago con los arrendatarios. Por otra parte, la vacancia se ve reflejada en dichos Estados Financieros como un mayor valor por pago de gastos comunes y de cuentas para las propiedades vacantes (que por estar vacantes las debe cancelar el Fondo).

Cabe señalar también que la Administradora ha mantenido las medidas necesarias para garantizar la continuidad de sus servicios, entre ellas:

- Atención al inversionista.
- Operatoria para adquirir y liquidar valores de las carteras de inversión y para el cálculo del valor cuota.
- Comunicación con los inversionistas, con la Comisión para el Mercado Financiero y con el público general.
- Funcionamiento de los servicios externalizados.
- Funcionamiento de los servicios web (canales de atención remotos).

Todo lo anterior ha sido privilegiando el trabajo remoto y las reuniones virtuales.

#### *Notas a los Estados Financieros*

Adicionalmente informamos, que tal como se establece en la Nota de Riesgos de los Estados Financieros del Fondo, para el cierre al 31 de diciembre de 2020 la morosidad sobre 30 días acumulada era el equivalente al 1,82% de las rentas netas de los últimos 12 meses (0,16% al 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, un 0,89% de los ingresos pendientes por recaudar corresponden a acuerdos de postergación de pagos.

La nota señala que debido a las cuarentenas decretadas a raíz de la pandemia del COVID-19, ciertos clientes han requerido ajuste temporal en los montos y fechas de pago de rentas, lo cual se ha negociado caso a caso dependiendo de su tamaño, actividad, ubicación, etc. Con la mayoría de los clientes que han tenido dificultades se ha llegado a acuerdo, otorgándoles

facilidades de pago para que puedan cumplir con sus obligaciones contractuales, lo cual se ha venido aplicando a partir del mes de abril de 2020. Se informa también que con algunos existe acuerdo en proceso de formalización y con muy pocos casos puntuales no se ha llegado aún a acuerdo.

Finalmente, se señala que la Administración ha considerado realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales al cierre de 2020 por un monto que equivale a un 1,81% de las rentas de los últimos 12 meses.

De acuerdo a lo señalado por la Administradora, estas provisiones han afectado de manera marginal los resultados del Fondo.

Finalmente, la Administradora incluyó la siguiente nota en los Estados Financieros del Fondo: *“Por el combate de la pandemia del Corona Virus, “COVID 19”, que ha afectado al mundo y a nuestro país, se han decretado restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios. Al respecto, la Administradora se ha mantenido monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría ha continuado desarrollando sus actividades y en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Asimismo, la Administradora ha mantenido una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados por estos hechos a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto fueran cesando los impedimentos que les afectan. A la fecha y como se indicó, salvo excepciones puntuales, la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. De profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas ello podría generar un mayor impacto económico para la economía en general y para el Fondo, lo que hoy no es posible cuantificar.”*

- *Revisión de los gastos de cargo del Fondo.*



En función de los antecedentes proporcionados por la Administradora y por los Auditores, el Comité considera que los gastos corresponden a aquellos que están autorizados por la normativa vigente y por el Reglamento Interno del Fondo. No se detectaron gastos mal imputados a la contabilidad del Fondo y la suma de éstos no excedió los límites máximos establecidos.

- *Revisión de la remuneración fija mensual y de la remuneración variable cobrada por la Administradora al Fondo.*

De acuerdo a lo validado por los Auditores del Fondo y según lo informado por la Administradora a este Comité, las remuneraciones fueron determinadas según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

Tal como se señaló en el informe del periodo 2018 de este Comité, producto de la respuesta enviada el 20 de agosto de 2018 por la Comisión para el Mercado Financiero a una consulta realizada por el Director del Servicio de Impuestos Internos (SII), este último organismo dictó el Oficio N°2290 de fecha 31 de octubre de 2018 estableciendo, en líneas generales, que una Administradora General de Fondos, producto de su objeto exclusivo, no podría efectuar la administración corporativa de una sociedad. Más específicamente, en dicho Oficio el SII concluye que no es posible confirmar que un convenio de pago de comisión entre una AGF y un Fondo, por una parte, y un convenio de pago de remuneración entre una sociedad filial del Fondo y la AGF, por otra, son jurídicamente correctos desde un punto de vista tributario, pudiendo el Fondo descontar de la comisión que le corresponde pagar a la AGF la remuneración que la referida sociedad pagará a esta última. Ello en base a la respuesta de la CMF que señala que esta estructura de pago no es procedente.

Con fecha 28 de noviembre de 2018, la ACAFI envió una carta dirigida a la Comisión para el Mercado Financiero solicitando la reconsideración de su interpretación. Esta solicitud se realizó sustentada en un informe legal emitido por el Abogado Armando Massarente. En dicha instancia, los asesores legales de la Administradora recomendaron continuar con el mecanismo de cobro de remuneraciones al Fondo y a sus filiales, tal como lo permite el Reglamento Interno, hasta no

conocer una respuesta de la CMF sobre la solicitud enviada por la ACAFI.

Finalmente, y mediante oficio N°55282 de fecha 6 de noviembre de 2020, la CMF confirmó que no existiría una limitación a la facultad de la AGF para descontar los ingresos por asesoría que perciba de una sociedad en que invierte el Fondo, de la remuneración que por reglamento interno la Administradora cobra a éste, siempre y cuando ese servicio se preste como parte de la administración del Fondo y con el objeto de proteger los intereses del mismo.

- *Revisión de las políticas de inversión, diversificación, liquidez y reparto de beneficios.*

De acuerdo a lo informado periódicamente por la Administradora y conforme al resultado de la Auditoría del Fondo, éstas cumplen con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

- *Revisión de la cartera de inversiones mantenida y de las inversiones y proyectos en desarrollo.*

De acuerdo a lo informado por la Administradora y conforme al resultado de la Auditoría del Fondo, la cartera de inversiones se ajustó a la política y a los límites establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.

- *Revisión del endeudamiento del Fondo.*

De acuerdo al seguimiento informado por la Administradora y a la revisión realizada por los Auditores del Fondo, se cumplió con los límites de endeudamiento definidos en el Reglamento Interno del Fondo.

- *Compromisos y garantías otorgadas por el Fondo.*

La Sociedad Administradora entregó y este Comité analizó los antecedentes respectivos. Los Auditores informaron su revisión al respecto, sin encontrar observaciones que reportar.

➤ *Revisión de los seguros que protegen los activos del Fondo.*

La Administración confirmó a este Comité que todas las construcciones están aseguradas contra todo riesgo de bienes físicos, que incluye incendio, sismo y otros adicionales, terrorismo, vandalismo y responsabilidad civil.

Hacemos presente también que la Administradora informó que el seguro de todo riesgo de bienes físicos se renovó anticipadamente a partir de septiembre de 2020 por un periodo de un año con un aumento de costo de un 10%.

Respecto a la cobertura del seguro para el adicional correspondiente a vandalismo y terrorismo, a partir de diciembre 2020 y hasta fines de agosto de 2021 se incrementó el monto de la capa adicional de UF 250.000 a UF 400.000 (que sumado a las UF 150.000 base, logra una cobertura total de UF 550.000 para ese tipo de siniestro). El costo neto por el período de 274 días es de UF 5.602 (equivalente a UF 7.463/año). El costo neto del año anterior fue de UF 2.950 con una cobertura en exceso de UF 250.000 (que sumado a las UF 150.000 base se llega a una cobertura total de UF 400.000 para el tipo de siniestro). Por lo tanto, el costo neto subió un 153% por aumento del monto de la cobertura, pero también porque ha subido el costo del reaseguro para esta cobertura.

➤ *Bonos de oferta pública.*

Durante las sesiones del Comité fue revisado el cumplimiento de los covenants establecidos en los contratos de emisión de bonos de oferta pública.

➤ *Mora y cobranza.*

Se revisó y analizó los arrendatarios con pagos de arriendo atrasados, así como también las medidas de cobranza realizadas por la Sociedad Administradora.

➤ *Sociedades filiales.*

En cada sesión ordinaria, se revisó y analizó el desempeño de las sociedades filiales del Fondo y sus gastos.

➤ *Garantía en favor de los aportantes del Fondo.*

El Comité consultó respecto a la garantía que la Sociedad Administradora debe tomar a favor de los aportantes. La administración indicó que el día 6 de marzo de 2020, el Banco BICE, en su calidad de representante de los beneficiarios, emitió un certificado dando cuenta de que se le hizo entrega de la correspondiente garantía, consistente en la Boleta de Garantía N°501455-9, por la suma de 152.000 UF, emitida por Banco de Chile con fecha 6 de marzo de 2020 y válida hasta el 9 de abril de 2021, tomada por "Independencia Administradora General de Fondos S.A." en beneficio de "Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias", y a favor de los beneficiarios de la garantía, con el exclusivo objeto de ser usada en los términos de los artículos 12 y 13 de la Ley N°20.712. Dicha póliza se encuentra renovada mediante boleta de garantía N° 508787-9 por UF 152.000, emitida por Banco de Chile el 1 de abril de 2021, lo que consta en certificado emitido por Banco BICE de fecha 6 de abril de 2021.

➤ *Estados financieros.*

Trimestralmente se revisaron los antecedentes financieros del Fondo enviados a la Comisión para el Mercado Financiero.

➤ *Tasaciones.*

La Sociedad Administradora informó al Comité de Vigilancia sobre los resultados de las tasaciones realizadas a los activos del Fondo y sus sociedades filiales, sus variaciones y efectos contables.

Cabe señalar que, respecto a las tasaciones hechas en junio de 2020, el Directorio de la Administradora decidió excepcionalmente mantener el valor del año 2019 en tres de las

propiedades de Inmobiliaria Descubrimiento, siendo éstas más conservadoras que las dos tasaciones más recientes.

Al 31 de diciembre de 2020, los Auditores del Fondo revisaron especialmente los ingresos de las sociedades y las correspondientes tasaciones confirmando que éstas están reflejando correctamente los valores justos de las propiedades, y confirmando que no había valorizaciones adversas materiales.

➤ *Conflicto de Intereses.*

Recordamos que, con motivo de la incorporación de Fernando Barros como nuevo Director de la AGF, este Comité consideró necesario aclarar, en el periodo anterior, los eventuales conflictos de intereses y posible relación entre Independencia AGF y el Estudio Jurídico Barros y Errázuriz, que pudiera emanar de su condición de Director y al mismo tiempo de socio del mencionado estudio jurídico, principal proveedor de servicios legales del Fondo.

En informe legal encargado por este Comité, el abogado Armando Massarente concluyó que el Estudio Jurídico Barros Errázuriz no es relacionado con Independencia a pesar de que el Sr. Barros participe como director de ésta última, sin embargo, opinó que el Sr. Barros no debía participar en las asesorías, prestaciones jurídicas o cualquier otro servicio que le preste el Estudio Jurídico al Fondo. Asimismo, recomendó que se abstuviese de participar en decisiones relacionadas con los servicios legales contratados por la AGF e informara los cambios de propiedad o de control que se produzcan en el Estudio Jurídico.

En cumplimiento con lo anterior, la Administradora comunicó que, en sesión de directorio del 22 de mayo de 2018, se acordó que el Sr. Barros se abstendría de participar en decisiones de contratación de servicios legales, así como en asesorías legales prestadas por Barros y Errázuriz al Fondo y sus filiales. Por otra parte, el Sr. Barros ratificó con fecha 29 de marzo de 2021 que no ha habido cambios en su situación en el Estudio Jurídico, ni tampoco participa como socio en la propiedad de la AGF.

- Peritos Valorizadores

- Tal como se revela en las notas de los EEFF del Fondo, y de acuerdo a lo establecido en el Título VII, número 2.3 del Reglamento Interno, en Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 8 de abril de 2020 se designó como consultores independientes a Mario Corbo y Asociados y Real Data, para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico, de conformidad con lo establecido en la circular N°1.258 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Según los informes de los consultores señalados, el valor económico de las inversiones que el Fondo tiene en acciones de sociedades no registradas al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Sociedad emisora	Tipo de Instrumento	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía)	Valorización N°1 MARIO CORBO	Valorización N°2 REAL DATA
		M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Descubrimiento SpA.	ACTN	26.830.663	35.219.519	34.383.225
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.	ACTN	24.466.929	41.797.032	33.802.829
Constitution Real Estate Corp.	ACNE	(19.749.672)	1.039.920	(19.751.587)
Limitless Horizon Ltd.	ACNE	28.745.056	9.226.449	28.770.952
Bodenor Flexcenter SpA.	ACTN	79.643.054	122.089.246	132.391.710
Rentas Inmobiliarias SpA.	ACTN	7.847.999	21.066.832	11.988.276
Rentas Retail SpA	ACTN	(39.364)	0	173.078
Rentas Bucarest SpA	ACTN	5.325.676	6.867.749	6.466.473
Rentas Magdalena SpA	ACTN	2.200.203	630.681	2.443.550
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	ACTN	13.137.903	25.069.136	19.447.150
<b>Total</b>		<b>168.408.447</b>	<b>263.006.564</b>	<b>250.115.656</b>

Para el año 2020, al reemplazar el valor libro de las inversiones en acciones de sociedades no registradas por aquellos valores que señala la valorización económica más conservadora de las mencionadas anteriormente, la cual corresponde a la realizada por el perito Real Data por M\$250.115.656 (año 2019, Valued por M\$205.688.332), se obtiene el siguiente cálculo del valor cuota:

	Saldo al 31.12.2020		Saldo al 31.12.2019	
	Valor Libro M\$	Valor Económico M\$	Valor Libro M\$	Valor Económico M\$
Patrimonio del fondo	434.160.826	515.868.035	422.156.566	449.318.038
N° de cuotas pagadas	252.647.850	252.647.850	252.647.850	252.647.850
Valor Cuota ajustado	1.718,4426	2.041,8461	1.670,9288	1.778,4360

En los mencionados Estados Financieros se informa, como referencia para los inversionistas y el mercado en general, que en el informe del perito Mario Corbo y Asociados se incluyó un análisis completo de los flujos futuros del Fondo y de su costo de capital promedio, obteniendo un valor económico de la cuota de \$ 2.083.

- Sesión con los auditores.
  - También se sostuvo una reunión con ejecutivos de la empresa de auditores externos del Fondo, Deloitte Auditores y Consultores Ltda., oportunidad en que se analizaron las respuestas a un cuestionario que previamente le envió el Comité, obteniendo de parte de ellos una opinión y confirmación de las siguientes materias, entre otras:
    - Los activos del Fondo se encuentran valorados de acuerdo a las normas de la Comisión para el Mercado Financiero, así como también el cálculo del patrimonio del Fondo.
    - Los gastos cargados al Fondo corresponden a los autorizados en el Reglamento Interno y están dentro de los límites establecidos en él.
    - Las remuneraciones fija y variable fueron correctamente calculadas.
    - Cálculo correcto de la utilidad del Fondo susceptible de distribuir a los aportantes.
    - Se cumplieron las normas legales y el Reglamento Interno.
    - No existen hechos relevantes que no estén indicados en los estados financieros del Fondo.
    - Las empresas contratadas para realizar las tasaciones de las propiedades son competentes y la revisión de algunas tasaciones mostró que los valores están dentro de rangos razonables.
    - El Comité solicitó una revisión muestral de la adecuada inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de las

propiedades de las sociedades filiales del Fondo, sin detectar situaciones que informar.

- Se revisó la existencia de políticas o procedimientos sobre asignaciones de trabajos y proyectos. De acuerdo a lo indagado por los Auditores del Fondo, la Administradora mantendría procedimientos relativos a comisiones de corretaje (comisiones que cobra el corredor de propiedades para gestionar la búsqueda de nuevos arrendatarios y compraventa de activos, fijadas, asignadas y pagadas), las cuales se encuentran formalizadas en el manual de procedimientos de Inversiones y el manual de procedimientos de Gestión Inmobiliaria.

## PRESENTACION DE PERITOS Y AUDITORES DEL FONDO

Este Comité recibió las siguientes cotizaciones para los servicios de Peritos, Tasadores y Auditoría del Fondo para el periodo 2021:

### Cotizaciones de Peritos y Tasadores - Ejercicio 2021

<b>TASADORES</b>	<b>Tasaciones</b>	<b>Informe Sociedades</b>	<b>TOTAL (UF)</b>
VALUED	UF 607.5	n/a	607.5
TRANSSA	UF 612.8	UF 30.0	642.8
TINSA	UF 1,916.9	n/a	1,916.9
REAL DATA	UF 764.2	UF 50.0	814.2
REAL SOURCE	UF 860.0	UF 25.0	885.0
BDO	UF 1,280.0	n/a	1,280.0
Cushman & Wakefield	UF 1,178.1	n/a	1,178.1
Caprate	UF 796.0	n/a	796.0

Valor de "Informe Sociedades" corresponde a un informe en el cual el tasador reemplaza el valor de las "Propiedades de Inversión" en los balances, por el valor de tasación que el tasador obtuvo para cada sociedad.

<b>PERITOS</b>	<b>TOTAL (UF)</b>
MARIO CORBO	700
BDO	510
SITKA	680
INTEGRAL CHILE	2,142
GRANT THORNTON (TAAS)	800



Para consideración de la Asamblea, adjuntamos cuadro histórico de Peritos y Tasadores del Fondo.

<b>Peritos designados por la AOA</b>			<b>Tasadores</b>		
2012	Tinsa	Valora	2012	Tinsa	Valora
2013	Tinsa	Valued	2013	Tinsa	Valued
2014	Transsa	Valued	2014	Tinsa	Valued
2015	Transsa	Valued	2015	Transsa	Valued
2016	Mario Corbo	Valued	2016	Transsa	Valued
2017	Mario Corbo	Valued	2017	Real Data	Valued
2018	Mario Corbo	Valued	2018	Real Data	Valued
2019	Mario Corbo	Valued	2019	Real Data	Valued
2020	Mario Corbo	Real Data	2020	Real Data	Transsa

#### Cotizaciones servicio de Auditoría Externa - Ejercicio 2021

	<b>PWC</b>	<b>BDO</b>	<b>SURLATINA</b>	<b>KPMG</b>	<b>Deloitte</b>	<b>EY</b>
<b>FONDO RENTAS</b>	<b>no detalla</b>	<b>240.0</b>	<b>250.0</b>	<b>410.0</b>	<b>320.0</b>	<b>300.0</b>
Descubrimiento	no detalla	200.0	250.0	380.0	260.0	280.0
Rentas Inmobiliarias	no detalla	95.0	120.0	280.0	130.0	280.0
Plaza Araucano	no detalla	100.0	120.0	230.0	130.0	280.0
Constitution Real estate	no detalla	195.0	250.0	780.0	260.0	no incl.
Limitless Horizon	no detalla	90.0	120.0	320.0	120.0	120.0
Rentas Retail	no detalla	40.0	60.0	280.0	50.0	280.0
Plaza Constitución	no detalla	100.0	120.0	280.0	130.0	280.0
Rentas Magdalena	no detalla	75.0	100.0	no incl.	100.0	280.0
Bodenor Flexcenter	no detalla	120.0	300.0	280.0	350.0	280.0
Rentas Bucarest	no detalla	60.0	100.0	280.0	80.0	280.0
<b>GRUPO RENTAS (UF)</b>	<b>3,800</b>	<b>1,315</b>	<b>1,790</b>	<b>3,520</b>	<b>1,930</b>	<b>2,660</b>

Para efectuar la valorización económica de las inversiones del Fondo, el Comité resolvió proponer los siguientes proveedores:

- Mario Corbo
- Sitka
- BDO

Sin perjuicio de lo anterior, este Comité incluyó previamente las cotizaciones de informes de sociedades presentadas por los tasadores, en el evento que la Asamblea decida elegir a alguno(s) de ellos como valorizador, tal como ocurrió durante el 2020.

Por otra parte, el Comité de Vigilancia resolvió proponer a la Junta de Aportantes la siguiente terna de auditores independientes:

- Surlatina (prestó servicios al Fondo durante 2016, 2017 y 2018)
- KPMG (no incluye Rentas Magdalena debido a que es arrendataria de dicha sociedad)
- Deloitte (prestó servicios al Fondo en 2012, 2015, 2019 y 2020)

Sin perjuicio que lo siguiente no modifica la terna propuesta por este Comité, informamos a los señores Aportantes que, mediante Resolución Exenta N°1.106 de 19 de febrero de 2021, la CMF impuso una sanción de multa ascendente a UF 3.000 y UF 2.000 a KPMG y al Sr. Juan Pablo Carreño Cea, respectivamente, por deficiencias detectadas en la auditoría de los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2016 de HDI Seguros S.A.

## CONCLUSIONES

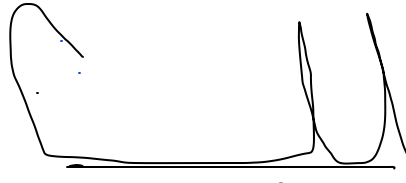
Basándonos en los antecedentes y la información entregada por la Sociedad Administradora y por los auditores del Fondo, podemos informar que Independencia Administradora General de Fondos S.A. no ha contravenido las normas que rigen a los Fondos de Inversión y en especial al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias.

También que la Sociedad Administradora ha informado suficiente, veraz y oportunamente a los aportantes.

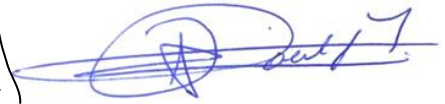
Finalmente, que hemos constatado que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo fueron realizadas de acuerdo con la Ley N° 20.712, a su Reglamento y al Reglamento Interno del Fondo.



Rodrigo Acuña Raimann



Ernesto Hevia Pérez



Paul Mazoyer Rabié

Santiago, 13 de abril de 2021

Se adjunta:

- 1) Copia del informe con respuestas de los auditores del Fondo a las consultas del Comité de Vigilancia (incluye las consultas efectuadas).
- 2) Propuestas de valorizaciones económicas y auditoría externa a disposición de los aportantes en la AGF.